

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

(uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. – občanský zákoník)

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli

1. Národní technické muzeum

se sídlem Praha 7, Kostelní 42, PSČ 170 78,

IČ: 00023299, DIČ: CZ00023299

zastoupené Mgr. Karlem Ksandrem, generálním ředitelem,

dále jen „pronajímatel“ nebo obecně „smluvní strana“

a

2. Knížecí pivovar Plasy s.r.o.,

se sídlem Plzeňská 37, 331 01 Plasy,

IČ: 29370256, spis. zn. C 31735 vedená u Krajského soudu v Plzni

zastoupený Tomášem Neumanem, jednatelem

dále jen „nájemce“ nebo obecně „smluvní strana“

tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor.

I.

Předmět smlouvy

- 1) Předmětem smlouvy je závazek pronajímatele pronajmout nájemci prostory sloužící k podnikání, obojí dle specifikace v příloze číslo 1 (dále jen prostory sloužící k podnikání), která je nedílnou součástí smlouvy, za účelem provozování podnikání nájemce - malého pivovaru, pivnice a kulturních akcí a koncertů (dále jen „akce“) a závazek nájemce pravidelně měsíčně hradit pronajímateli smluvené nájemné a závazek prostory sloužící k podnikání užívat výlučně za výše uvedeným účelem. Prostory sloužící k podnikání se nachází v k.ú. Plasy čp. 34, se stavební parcelou st. 1/3, v 1. nadzemním a 1. podzemním podlaží. Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy týkající se předmětu nájmu se řídí zejména ustanovením zákona číslo 89/2012 Sb. – občanským zákoníkem v platném znění.
- 2) O předání a převzetí prostor sloužících k podnikání bude smluvními stranami do 30 dnů po uzavření této smlouvy sepsán protokol, který se jako příloha číslo 2 stane nedílnou součástí smlouvy.

II. Cena nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za prostory sloužící k podnikání činí **23.000,- Kč (dvacet tři tisíc korun českých) měsíčně**. Prostory sloužící k podnikání se pronajímá v ceně nájmu v místě a čase obvyklé.
2. Nájemné nezahrnuje náklady za služby, tj. zejména elektrickou energii, svoz TKO a případně další služby touto smlouvou nezminěné. S dodavateli těchto služeb uzavře nájemce samostatné smlouvy a spotřeby energií pak bude hradit přímo dodavatelům.

Náklady na vodné a stočné budou pronajímatelem vyúčtovány na základě skutečného vyúčtování dodavatele těchto služeb 1 x ročně (březen daného roku) v ceně dle ceníku dodavatele těchto služeb. Nájemce se zároveň zavazuje zaplatit pronajímátele zálohy ve výši stanové předpisem zálohových plateb dodavatelem těchto služeb pro dané roční zúčtovací období, a to čtvrtletně. Úhrady budou prováděny na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem ve lhůtě splatnosti nejpozději do 30-ti dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP). Daň z přidané hodnoty (DPH) bude připočtena v souladu s platnými právními předpisy. Nájemce má možnost odběru vody jak z vlastního zdroje, tak z vodovodního řádu. Při přechodu mezi těmito odběry je nájemce povinen pronajímatele o této změně informovat a umožnit pronajímátele přístup k odečtu vodoměru.

3. **Inflační doložka.** Pronajímátele je oprávněn jednou ročně navýšit cenu nájemného o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející rok, a to písemným oznámením pronajímátele doručeným nájemci nejpozději do 31.3. příslušného kalendářního roku. Úprava nájemného bude provedena zpětně od 1.1. příslušného kalendářního roku. Smluvní strany se dohodly, že první úprava nájemného na základě inflační doložky může nastat k 1.1.2023. Rozdíl nájemného se nájemce zavazuje zaplatit do 30.4. příslušného kalendářního roku.
4. Nájemné je splatné měsíčně. Nájemce nájemné uhradí pronajímátele na číslo účtu uvedené v záhlaví smlouvy, a to nejpozději do 15. dne předmětného měsíce na základě daňového dokladu vystaveného pronajímátele.
5. Při prodlení s jakýmkoliv peněžitým plněním nájemce vůči pronajímátele je nájemce povinen zaplatit pronajímátele **smluvní pokutu** ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.

III. Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to osmi let, **počínaje dnem 1. 4. 2022 a konče dnem 1. 4. 2030**, s možností dalšího pronájmu, požádá-li o to nájemce nejméně 90 dnů před uplynutím doby nájmu, a jestliže v průběhu nájemního vztahu nevykazují jeho úhrady za nájemné či jiné plnění žádný nedoplatek a právní předpisy takové prodloužení umožní

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce má právo na řádné a nerušené užívání prostor sloužících k podnikání.
2. Nájemce je oprávněn vybavit prostor sloužící k podnikání vlastním mobiliářem a příslušným technickým zařízením pro předmět pronájmu. Pokud však mobiliář a technické zařízení budou prostor poškozovat, je nájemce povinen tyto na výzvu pronajímatele okamžitě odstranit. Neučiní-li tak nájemce řádně a včas na výzvu pronajímatele, může pronajímatel od této smlouvy okamžitě odstoupit.

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostor sloužících k podnikání a jako takové je přebírá do užívání. O jejich stavu bude sepsán předávací protokol, který tvoří přílohu č. 2 smlouvy.

3. Nájemce dále prohlašuje, že:
 - a) je mu dostatečně znám stavebně technický stav objektů v okolí předmětu nájmu (včetně nebezpečí pádu střešní krytiny, opadávání říms, stavebních prvků a omítek, existence nezajištěných otvorů atd.) a s tímto vědomím na sebe přebírá plnou odpovědnost za zdraví a bezpečnost osob účastnících se jím pořádaných akcí a zavazuje se současně zaplatit (nahradit) poškozeným veškerou škodu na životu a zdraví, která jím vznikne, a kterou tito případně uplatní u pronajímatele;
 - b) bere na vědomí, že prostory sloužící k podnikání je součástí národní kulturní památky, ke které se vztahují zvláštní režimová opatření, vycházející ze zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění, která jsou pro nájemce závazná, přičemž uvedená opatření se v určeném rozsahu vztahují rovněž na údržbové práce, venkovní označení objektu apod.; vznikne-li v příčinné souvislosti s pořádáním akcí pronajímatele na národní kulturní památce škoda (hlukem, vibracemi apod.), zavazuje se tuto škodu pronajímateli na jeho výzvu neprodleně nahradit (zaplatit);
 - c) bere na vědomí, že pronajímatel část pronajatých prostor (konkrétně vyznačený koridor v místnosti č. L-1.19a a nákladní rampu) využívá pro přístup k výtahu a je povinen udržovat výtahovou kabinu prázdnou a udržovat volný přístup k rozváděčům elektřiny, požárně bezpečnostním zařízením apod.,
 - d) bere na vědomí, že v prostorech pronajímatele, které sousedí s pronajímanými prostory, bude pronajímatel provádět stavební úpravy, které se částečně dotknou i pronajatých prostor;
 - e) bere na vědomí, že v prostorech pronajímatele, které sousedí s pronajímanými prostory, bude pronajímatel provozovat muzejní expozici přístupnou veřejnosti.

4. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje:

- a) jednat tak, aby na prostoru sloužícím k podnikání v interiéru i exteriéru a ani na přilehlých objektech a na movitých věcech nevznikla škoda na zdraví, majetku, kulturních hodnotách a životním prostředí; za případné vzniklé škody přebírá nájemce plnou odpovědnost;
- b) udržovat prostor sloužící k podnikání v pořádku, jak v interiéru, tak v exteriéru, a umožnit pronajímateli vstup za účelem kontroly, a to i v průběhu akcí;
- c) provádět v prostoru sloužícím k podnikání pravidelný úklid.; nájemce se zavazuje provádět v pronajatých prostorách okamžitý a průběžný úklid v případech, kdy dojde k jeho znečištění či poškození movitých věcí zde umístěných, a to na svůj vlastní náklad;
- d) odstraňovat vady a škody, které vzniknou na prostoru sloužícím k podnikání a zařízení a vybavení, ke kterým došlo v běžném provozu, ať už je způsobil sám, zaměstnanci nájemce, anebo osoby z řad hostů a osob zdržujících se v nebytových prostorách s jeho souhlasem;
- e) provádět běžnou údržbu a opravy na vlastní náklady; potřebu větších oprav, jejichž nákladovost přesáhne 10.000,- Kč pak musí neprodleně oznámit pronajímateli; pronajímatel má právo písemně stanovit postup této opravy; pokud nájemce neprovádí běžnou údržbu či opravy pronajatých prostor, má právo toto provést pronajímatel a náklady tím vzniklé nájemci vyúčtovat;
- f) zajistit nakládání s odpady v souladu s právními předpisy ČR a nejméně jednou týdně veškerý odpad, vzniklý v souvislosti s užíváním prostor nájemcem, odvézt mimo nebytový prostor pronajímatele, a to na svůj náklad a nebezpečí;
- g) dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné obecně závazné předpisy;
- h) bezodkladně nahlásit pronajímateli veškeré vady a poruchy, které podléhají záručnímu režimu mezi pronajímatelem a dodavatelem stavby, který se vztahuje na veškeré součásti nebytového prostoru;
- ch) provádět v souladu s platnou legislativou a technickými normami v předepsaných termínech revize vlastního zařízení a vybavení, poslední den v kalendářním měsíci předat pronajímateli veškeré originály protokolů a revizí, vztahujících se k nebytovému prostoru, pokud byly prováděny;
- i) řádně označit provozovnu, a to jak svým obchodním jménem, tak i identifikačním číslem a místem podnikání;
- j) umožnit pracovníkům pronajímatele přístup k nákladnímu výtahu a v nebytovém prostoru ponechávat volný koridor vyznačený na podlaze místnosti mezi nákladní rampou a výtahem (č. 1.19),
- k) umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám provádění stavebních prací v prostorech pronajímatele, které se mohou dotknout rovněž pronajatých prostor (konkrétně se jedná především o úpravu stropů);
- l) zajistit v pronajatých prostorech takový provoz, aby nebyli rušeni návštěvníci veřejně přístupné expozice vznikající v prostorech pronajímatele v těsném sousedství s pronajatými prostory.

5. Pokud nájemce po upozornění pronajímatelem bezodkladně neodstraní závady vytknuté pronajímatelem nájemci (např. úklid pronajatých prostor, zanedbání základní údržby, zachování prostupnosti dohodnutých tras, nedodržování závazných předpisů apod.), je pronajímatel oprávněn nájemci účtovat pokutu ve výši 500,- Kč (pět set korun českých) za každé jednotlivé pochybení.

6. Nájemce není oprávněn přenechat prostory sloužící k podnikání nebo jejich části do podnájmu třetím osobám. Porušení této povinnosti je hrubým porušením smlouvy. Pronajímatel má právo v takovém případě od smlouvy jednostranně odstoupit.
7. Hrubým porušením smlouvy je také užívání prostor sloužících k podnikání k jinému účelu než ke sjednanému, a i při takovémto porušení je pronajímatel oprávněn od smlouvy jednostranně odstoupit.
8. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy prostor sloužících k podnikání jen s předchozím a písemným souhlasem pronajímatele, když současně bere na vědomí skutečnost, že objekt, ve kterém se nebytové prostory nacházejí, je součástí národní kulturní památky, ke které se vztahují zvláštní režimová opatření, vycházející ze zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, která jsou pro nájemce závazná, přičemž uvedená opatření se v určeném rozsahu vztahují rovněž na údržbové práce, venkovní označení objektu apod. Porušení těchto povinností je účastníky hodnoceno jako hrubé porušení smlouvy, s právem pronajímatele jednostranně odstoupit od smlouvy. V případě souhlasu uděleném pronajímatelem k provedení stavebních úprav, bude současně udělen i souhlas s odepisováním technického zhodnocení dle platného zákona o daních z příjmů. Povolené stavební úpravy provádí nájemce na své náklady, po skončení smluvního vztahu nemá nájemce právo na zaplacení jakéhokoliv zhodnocení prostor sloužících k podnikání, respektive se jej výslovně vzdává.
9. Pronajímatel svůj souhlas se stavebními úpravami podmiňuje předložením stavebního projektu plánovaných úprav, a to alespoň v takovém rozsahu, jaký je požadován k projednání stavebních úprav s příslušnými orgány. Stavební dokumentace musí být v souladu s platnými požárními předpisy, předpisy BOZP ad.
10. Nájemce odpovídá za ztráty, závady a další škody na prostorách sloužících k podnikání a dalším majetku pronajímatele, který se vztahuje k pronajatým prostorám, ať už je způsobil nájemce sám nebo prostřednictvím svých zaměstnanců či hostů a tyto je povinen na své náklady odstranit, případně nahradit pronajímateli.
11. Nájemce je povinen pronajímateli bez odkladu oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit mu jejich provedení. Při nesplnění této povinnosti nájemce odpovídá za škody vzniklé pronajímateli.
12. Nájemce umožní pronajímateli přístup do prostor sloužících k podnikání za účelem kontroly jejich stavu a způsobu užívání, a to kdykoliv; oznámení o záměru pronajímatele provést kontrolu oznámí pronajímatel nájemci buď písemně, elektronicky nebo telefonicky alespoň 24 hodin předem.
13. Obě strany se dohodly na společném užívání strojního zařízení – nákladní výtah – s tím, že revize a provozuschopnost zajišťuje vlastník objektu (NTM) a elektrickou energii využitou pro pohon celého zařízení hradí nájemce (provozovatel minipivovaru.) Přístup k tomuto strojnímu zařízení v prvním patře z rampy bude umožněn oběma stranám. Ve strojním zařízení je přísný zákaz jízdy osob!

Jakýkoliv zásah do strojního zařízení ze strany nájemce je nepřipustný a jeho porušení bude trestáno pokutou ve výši 500,- Kč (pět set korun českých) za každé jednotlivé pochybení.

V.

Skončení smluvního vztahu

1. Smluvní vztah založený touto smlouvou může skončit
 - a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán
 - b) písemnou dohodou, a to ke dni, který bude výslovně uveden v písemné dohodě obou stran o skončení nájmu
 - c) jednostranným odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele tam, kde to tato smlouva nebo z.č. 219/2000 Sb., výslovně připouští
 - d) výpovědí ze strany pronajímatele bez udání důvodu s 12 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet dnem doručení výpovědi nájemci.
 - e) jednostranným odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele, pokud bude pronajímatel potřebovat prostory sloužící k podnikání k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (§ 27 odst. 1 z.č. 219/2000 Sb., o majetku státu),
2. V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy, považuje se za den skončení nájmu okamžik, kdy oznámení o odstoupení od smlouvy bylo doručeno nájemci. Nájemce je pak povinen pronajaté prostory sloužící k podnikání vyklidit nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájmu a tyto předat pronajímateli, o čemž bude pořízen předávací protokol. V případě, že v této lhůtě nájemce nebytové prostory nevyklidí, učiní toto pronajímatel na náklady nájemce.
3. Pokud nájemce užívá prostory sloužící k podnikání bez právního důvodu i po skončení platnosti a účinnosti nájemní smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den, kdy dochází k neoprávněnému užívání pronajatých prostor.
4. Po skončení platnosti a účinnosti smlouvy není pronajímatel povinen zajistit nájemci náhradní prostory sloužící k podnikání.
5. Po skončení platnosti a účinnosti smlouvy nemá nájemce vůči pronajímateli právo na zaplacení zhodnocení předmětu nájmu, respektive se jej výslovně vzdává.

VI.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Nájemce se podpisem smlouvy zavazuje zajistit nakládání s odpady v souladu s právními předpisy ČR. Nejméně jednou týdně bude nájemce veškerý odpad

odvážet mimo budovu pronajímatele, a to na svůj náklad a nebezpečí. Toto nakládání s odpady nazývají účastníci vnitřním nakládáním s odpady. Venkovní nakládání s odpady, tj. zejména odkanalizování objektu, zajišťuje pronajímatel; nájemce však ručí za bezzávadnost odpadu vypouštěného do veřejného kanalizačního řadu.

2. Nájemce je povinen pronajaté prostory pojistit, a to kvůli odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli a třetím osobám a po celou dobu platnosti a účinnosti smlouvy udržovat v platnosti a účinnosti pojistnou smlouvou s minimálním pojistným plněním **1 miliónu Kč** pro nebytové prostory. Porušení této povinnosti klasifikují účastníci této smlouvy jako hrubé porušení této smlouvy, s právem pronajímatele od smlouvy jednostranně odstoupit.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn po skončení nájmu požadovat po pronajímateli úhradu stavebního technického zhodnocení pronajatých prostor ani žádnou jinou platbu související s investicí nájemce do předmětu nájmu
4. Právní vztahy účastníků se řídí platnou právní úpravu ČR, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. – občanským zákoníkem v platném znění.
5. Tuto smlouvu je možno měnit a doplňovat jen na základě písemných a postupně číslovaných dodatků, po dohodě smluvních stran s výjimkou článku II., bodu 3..
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **uveřejnění v Registru smluv dle Zákona č. 340/2022 Sb. o registru smluv.**
7. Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetli, jejímu obsahu rozumí, souhlasí s ním a svoji svobodnou a pravou vůli stvrzují svým podpisem na této smlouvě.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech exemplářích, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
9. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv v souladu se Zákonem č. 340/2015 Sb.. Povinnost zveřejnit smlouvu mají obě smluvní strany.
10. Tato smlouva plně nahrazuje následující smlouvu uzavřenou mezi smluvními stranami:
- Smlouvu o nájmu nebytových prostor 62/2014 ze dne 19.3. 2014,
která podpisem této Smlouvy zaniká.

Smlouva obsahuje tyto přílohy:

Příloha č. 1

Specifikace nebytového prostoru s vyznačením provozu předmětu nájmu
– je nedílnou součástí smlouvy je ke smlouvě pevně připojena.

Příloha č. 2:

Předávací protokol ze dne ... 30. -03- 2022

- je nedílnou součástí smlouvy a není ke smlouvě pevně připojen.

V PRAZE dne 30 -03- 2022

V Plasích dne 30 -03- 2022

Za pronajímatele:



Mgr. Karel Ksandr
generální ředitel NTM



Za nájemce:



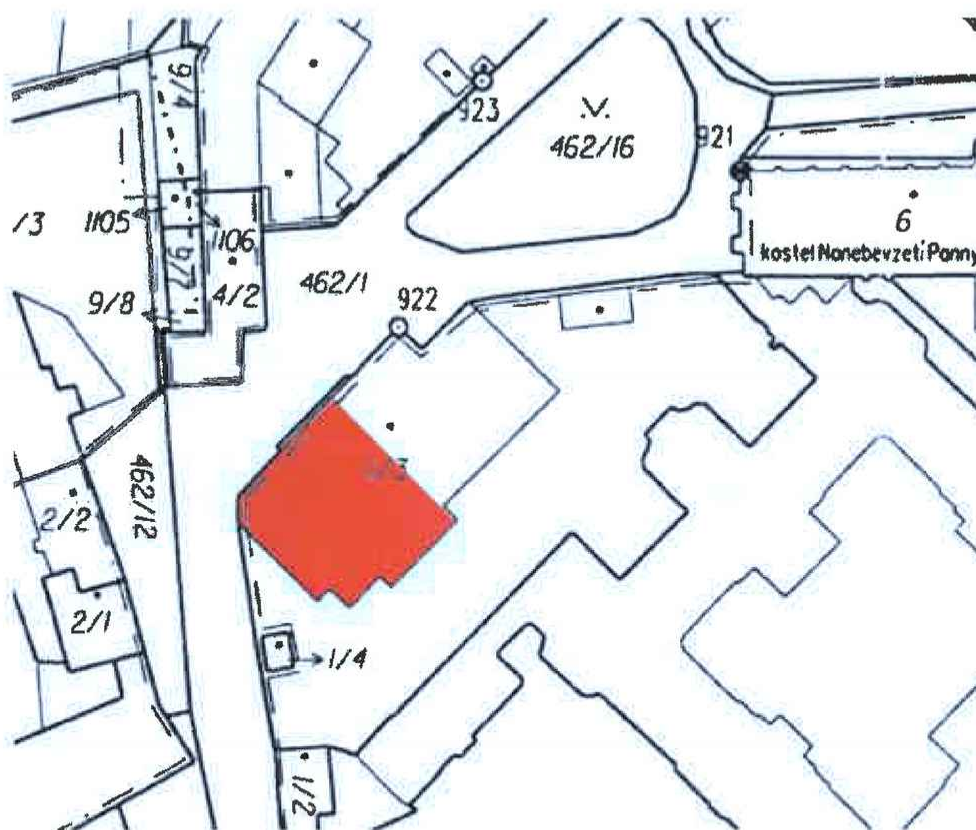
Tomáš Neuman
jednatel Knížecí pivovar Plasy s.r.o.

Specifikace nebytového prostoru a pozemku.

a) specifikace nebytového prostoru

Plasy, Pivovarská čp. 34

NKP Klášter Plasy – objekt ležácké sklepy (tzv. sodovkárna).



Snímek katastrální mapy s vyznačením části objektu, v níž je červeně vyznačen předmětný nebytový prostor.

Legenda k půdorysům:

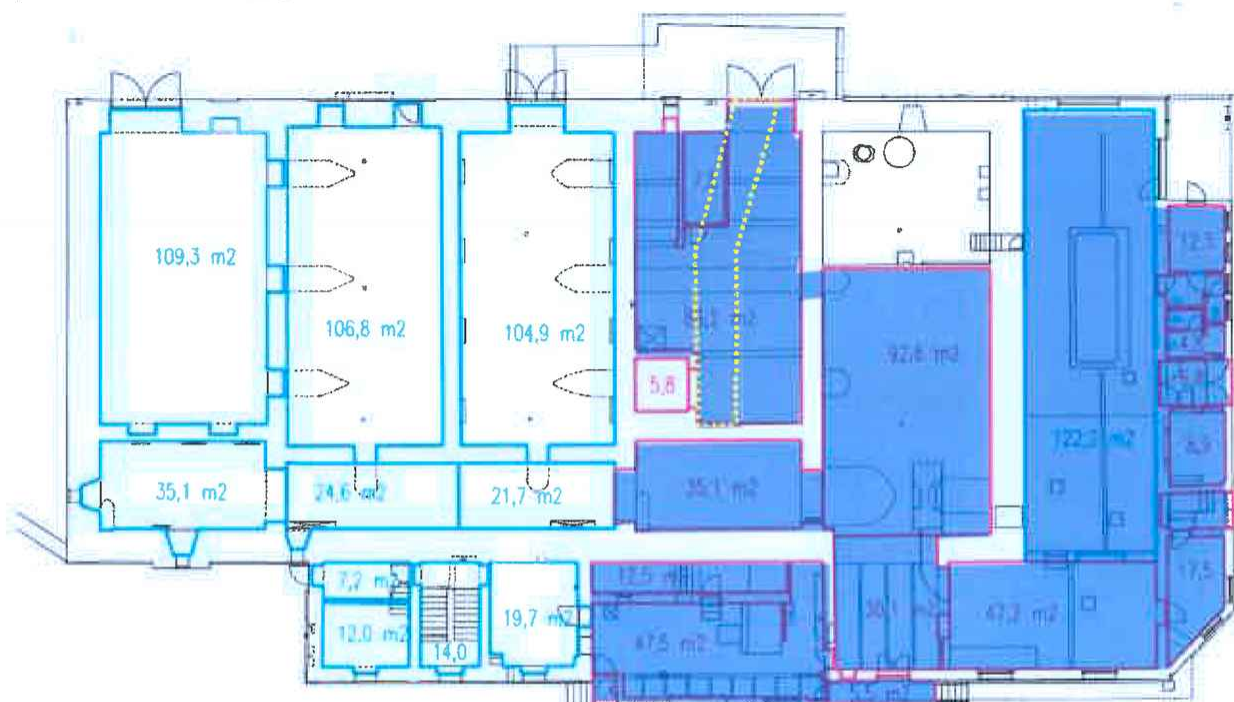
Pronajatý nebytový prostor vyznačen modře.

Nevybarvené prostory využívá NTM - žlutě čárkovaná čára vymezuje **transportní koridor k výtahu**, který je fyzicky vyznačen na podlaze bílou čarou a který **se nesmí blokovat** ani krátkodobě!

Nebytový prostor v 1. PP (spilka, ležácké sklepy, chladírna, zázemí) plocha celkem:
454,9 m²



Nebytový prostor v 1. NP (pivnice, WC, sklady, kuchyně, terasa)
plocha celkem **538,6 m²**



Celková plocha nebytového prostoru: 993,5 m²